

DİKİLİ-İZMİR
Bademli Mahallesi
S.S Egeliler Sahil ve
Arsa Yapı Kooperatifi
1/1000 Ölçekli
Mevzii İmar Planı Plan
Notu Değişikliği
Plan Açıklama Raporu

İÇİNDEKİLER

ŞEKİLLER TABLOSU	2
1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	3
2. MÜLKİYET BİLGİSİ	4
3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI VE YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR.....	6
3.1 1/100000 ölçekli Dikili (İzmir) Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Çevre Düzeni Planı	
3.2 1/25000 ölçekli Dikili (İzmir) Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Nazım İmar Planı	
3.3 S.S Egeliler Sahil ve Arsa Yapı Kooperatifi 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı	
4. PLANLAMA GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI	10
4.1 Plan Notu Teklifinin Gerekçesi	
4.2 Öneri Plan Notu Teklifi	

1
A

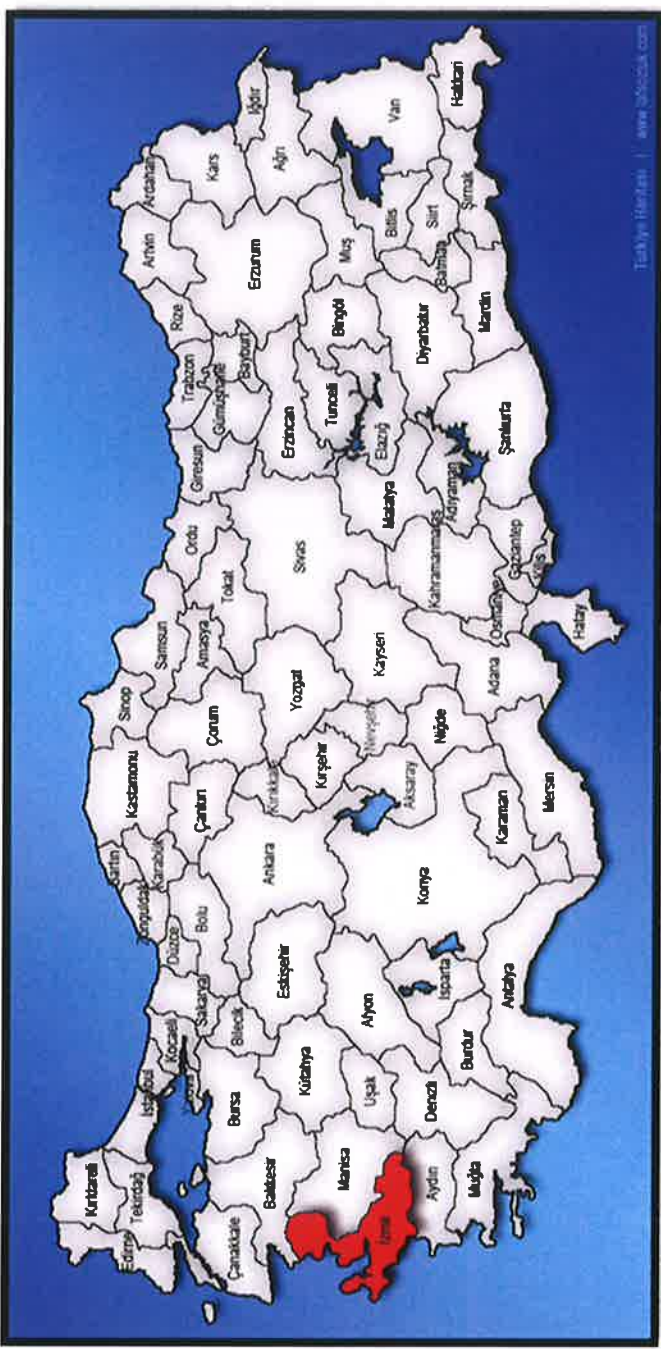
ŞEKİLLER TABLOSU

Şekil 1: İzmir İlinin Türkiye ve Bölgedeki Yeri.....	3
Şekil 2: Planlama Alanının İl İçerisindeki Yeri.....	4
Şekil 3: Mevzii İmar Planı Sınırı İçerisinde Yer Alan Parselleri Gösterir Uydu Fotoğrafi.....	5
Şekil 4: Mevzii İmar Planı Plan Notundan Etkilenen Sınırı Gösterir Uydu Fotoğrafi.....	5
Şekil 5: 1/100000 ölçekli Dikili (İzmir) Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Çevre Düzeni Planı.....	6
Şekil 6: 1/25000 ölçekli Dikili (İzmir) Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Nazım İmar Planı.....	7
Şekil 7: 1 /1000 ölçekli Mevcut Mevzii İmar Planı Örneği.....	8
Şekil 8: 1 /1000 ölçekli Mevcut Mevzii İmar Planı Plan Notu Örneği.....	9
Şekil 9: Bademli Mahallesi 127 Ada 1 Parsele İlişkin Vaziyet Planı ve Mevcut Alımların Durumu.....	10
Şekil 10: 20.11.1998 Tarihli Vaziyet Planı Örneği.....	11
Şekil 11: Parsel Üzerindeki Yapıların Mevcut Durumu.....	12
Şekil 12: Öneri Vaziyet Planı	12
Şekil 13: Bademli Mahallesi 132 Ada 1 Parsele İlişkin Vaziyet Planı ve Mevcut Alımların Durumu.....	13
Şekil 14: Bademli Mahallesi 133 Ada 1 Parsele İlişkin Vaziyet Planı ve Mevcut Alımların Durumu.....	13
Şekil 15: Öneri 1 /1000 ölçekli Plan Notu Örneği.....	14
Şekil 16: Öneri 1 /1000 ölçekli Plan Notu Lejant Örneği.....	14

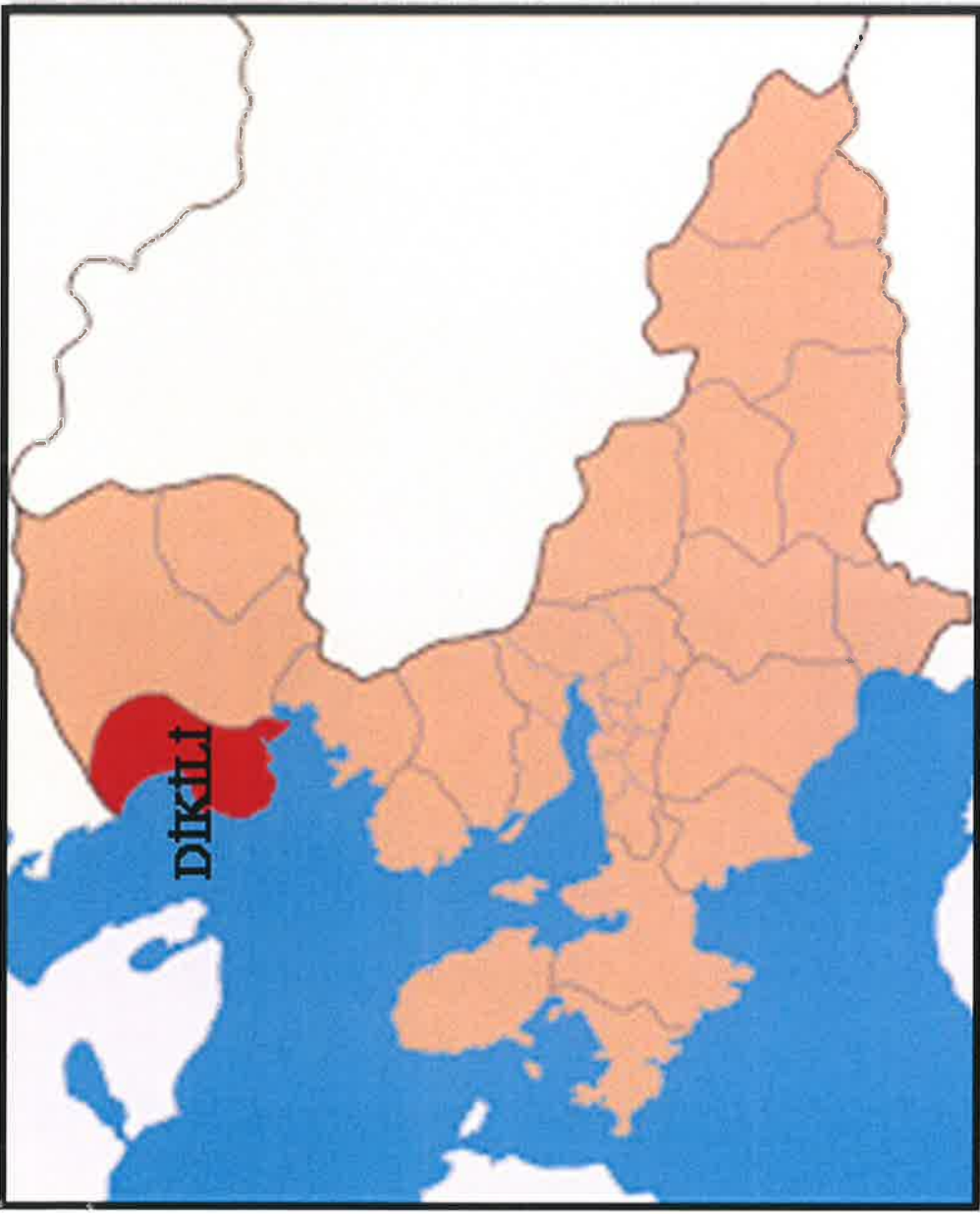
BADEMİLİ MAHALLESİ S.S EGELİLER SAHİL VE ARSA YAPI KOOPERATİFİ
1/1000 ÖLÇEKLİ MEVZİİ İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlama alanı, Ege Bölgesi, İzmir İli, Dikili ilçesinde yer almaktadır. Dikili ilçesi doğusunda Bergama, kuzeyinde Balıkesir iline bağlı Ayvalık ilçesi olmak üzere, Batısında ve Güneyinde Ege Denizi ile çevrilidir. Konumu itibarıyla Ege denizi kıyısında ve Midilli Adası karşısında yer alır. Komşu ilçeler Ayvalık, Bergama ve Aliaga'dır. Dikili ilçe merkezi ise kuzeyinde Kabakum mahallesiyile, güneybatısında Bademli, güneydoğusunda Esentepe ile çevrilidir. Dikili İzmir'e 111 km, Ayvalık'a 41 km, Bergama'ya 28 km, Soma'ya 42 km, Aliaga'ya 6922 km, Çandarlı'ya 19 km'lik asfalt yolla bağlıdır.



Şekil 1: İzmir İlinin Türkiye ve Bölgedeki Yeri



Şekil 2: Planlama Alanının İl İçerisindeki Yeri

Dikili İlçesi, Bademli Mahallesi sınırı içerisinde, Kumlu mevkiinde yer alan planlama alanının; güneyinde Bademli mahallesi mevcut yerleşim alanı, güneydoğusunda Yahşibey mahallesi mevcut yerleşim alanı, kuzey batısında ise Ege denizi konumlandırılmıştır. Plan Notu değişikliğine konu alan; 17.06.1994 gün ve 73 sayılı Belediye Meclis Kararı ve 24.03.1994 tarih 148 sayılı İl İdare Kurul Kararı ile onaylanan mahallesi S.S Egeliler Sahil ve Arsa Yapı Kooperatifi 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı onama sınırını kapsamaktadır. Mevzii İmar planı sınırı içerisinde toplam planlama alanı yaklaşık 60.260 m²'dir.

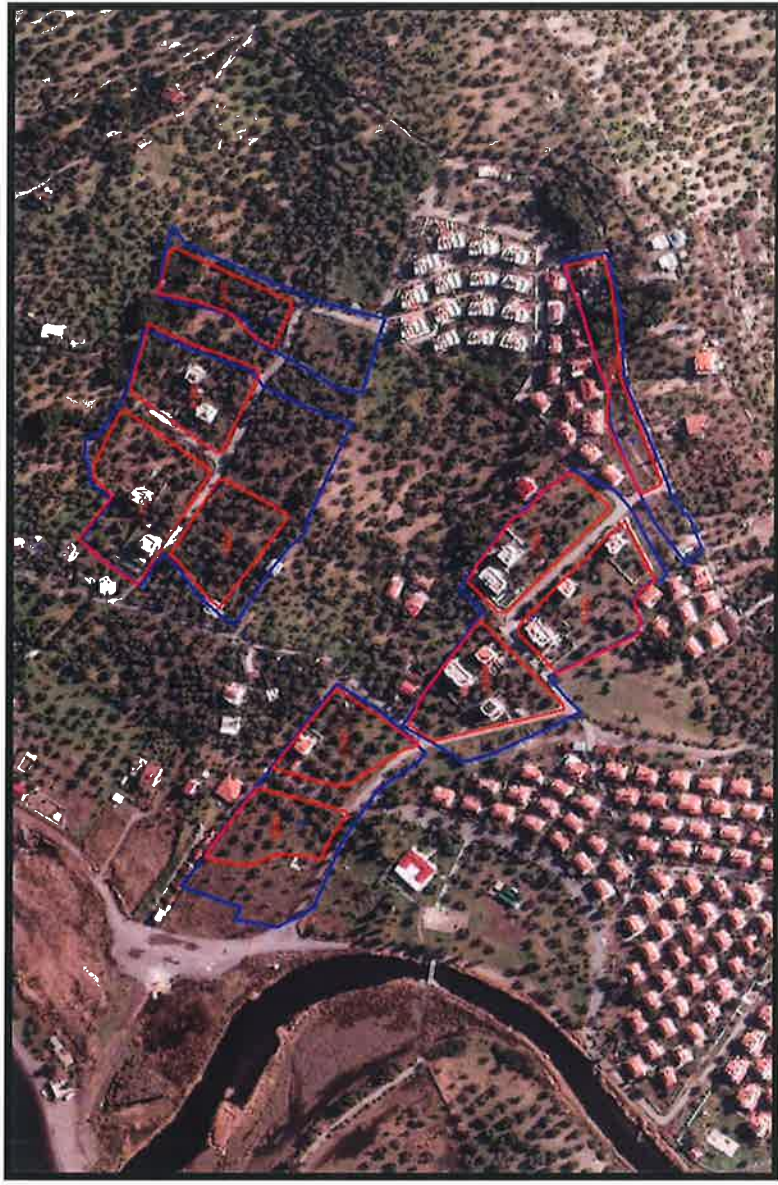
2. MÜLKİYET BİLGİSİ

Plan onama sınırı içerisinde yer alan taşınmaz bilgisi:

Bademli Mahallesi, 126 ada 1 parsel, 127 ada 1 parsel, 128 ada 1 parsel, 129 ada 1 parsel, 130 ada 1 parsel, 131 ada 1 parsel, 132 ada 1 parsel, 133 ada 1 parsel, 113 ada 2 parsel, 114 ada 2 parsel şeklindedir.



Şekil 3: Mevzii İmar Planı İçerisinde Yer Alan Parselleri Gösterir Uydu Fotoğrafi



Şekil 4: Mevzii İmar Planı Plan Notundan Etkilenen Sınırları Gösterir Uydu Fotoğrafi

5

3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI VE YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

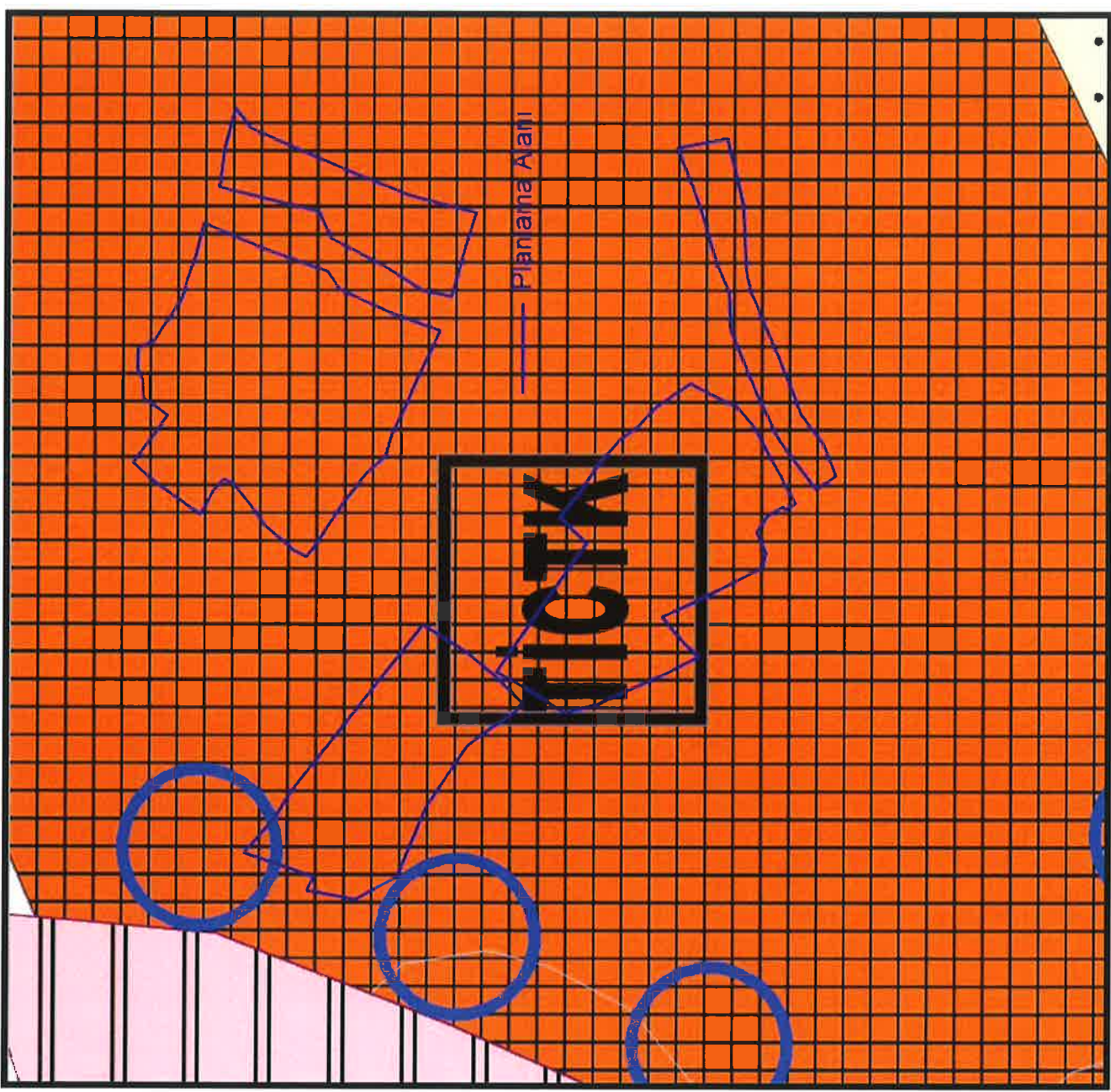
3.1. 1/100000 ölçekli Dikili (İzmir) Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Çevre Düzeni Planı



Şekil 5: 1/100000 ölçekli Dikili (İzmir) Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Çevre Düzeni Planı

07.03.2017 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanan 1/100000 ölçekli Dikili (İzmir) Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Çevre Düzeni Planında Plan Notu değişikliğine konu olan Mevzii İmar planı sınırı 'Tercihli Kullanım Alanı' kullanımı içerisinde kalmaktadır.

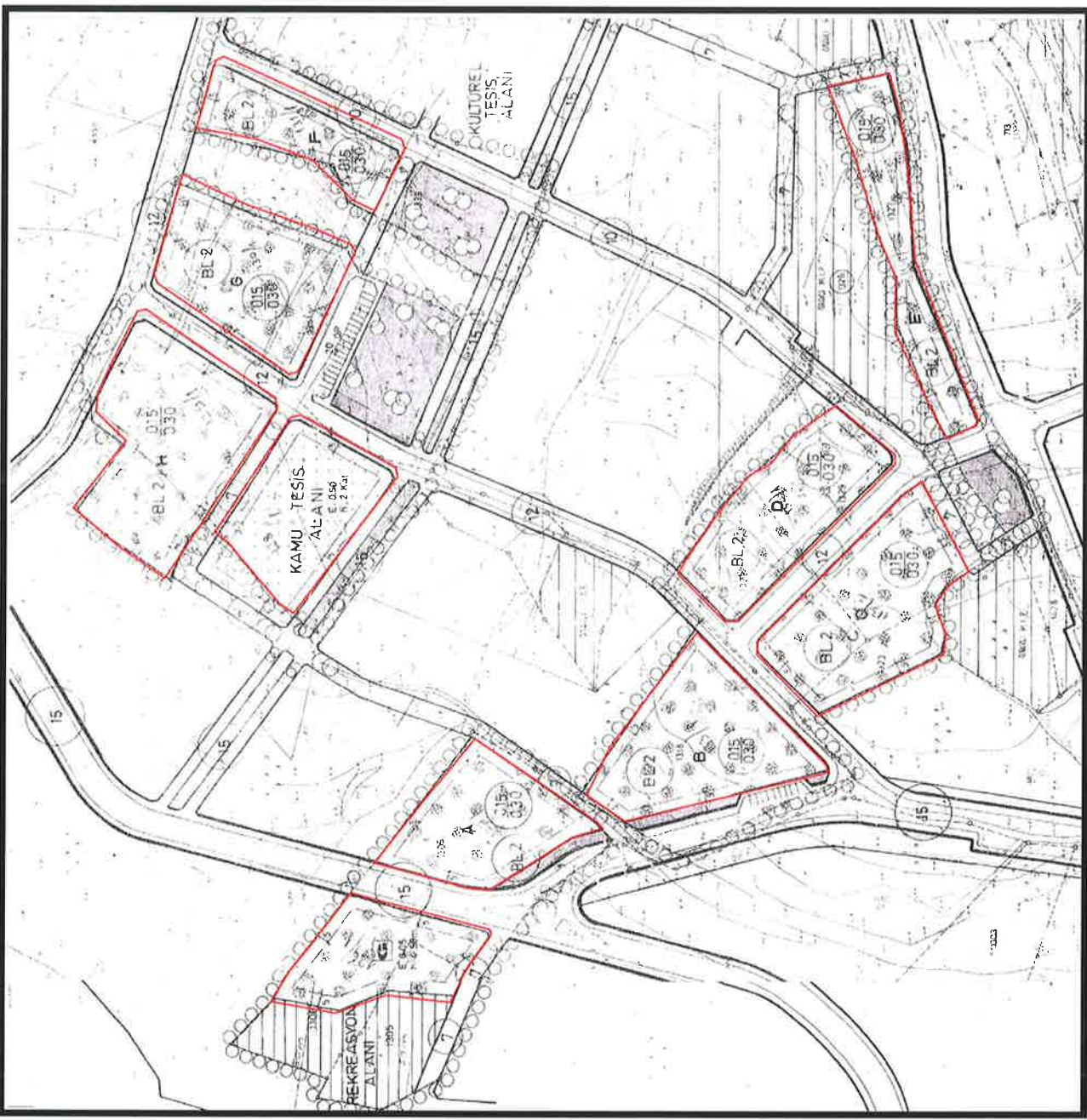
3.2. 1/25000 ölçekli Dikili (İzmir) Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Nazım İmar Planı



Şekil 6: 1/25000 ölçekli Dikili (İzmir) Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Nazım İmar Planı

07.03.2017 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanan 1/25000 ölçekli Dikili (İzmir) Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Nazım İmar Planında Plan Notu değişikliğine konu olan Mevzii İmar planı sınırı 'Ticaret-Turizm-Konut Alanı' kullanımı içerisinde kalmaktadır.

3.3. S.S Egeliler Sahil ve Arsa Yapı Kooperatifi 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı



Şekil 7: 1 /1000 ölçekli Mevcut Mevzii İmar Planı Örneği

S.S Egeliler Sahil ve Arsa Yapı Kooperatifi 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı, 17.06.1994 gün ve 73 sayılı Belediye Meclis Kararı ve 24.03.1994 tarih 148 sayılı İl İdare Kurul Kararı ile onaylanmış olup, plan onama sahası içerisinde uygulama tamamlanmış, plan içerisindeki taşınmazlar arsa vasfı kazanmıştır. Plan içerisinde Blok Nizam 2 kat, Taks:0.15-Kaks:0.30 yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı, Yeşil Alan, Kamu Tesis Alanı, Güntübirlik Alan ve Rekreasyon Alanı kullanımları yer almaktadır.

S.S. TECELLİLER
SAHİL VE ARSA YAPI KOOPERATİFİ
MEVZİ İMAR PLANI

ŞİŞLİ, PA.FSE: 1305, 1306, 1318, 1319, 1323, 1325, 1327, 1339, 1341, 1342



KONUT ALANI



KÜLTÜREL T.A.



KAMU TESİS A.



YESİL ALAN



YAYA YOLU



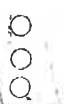
TAŞIF YOLU



OTOPARK



YAPI YAKLAŞMA S.



PLAN SINIRI

PLAN NOTLARI

1. KONUT ALANLARINDA, TAKS 015, KAKS 030, MAX H: 6,50 M DİR. İKİ KAT DUBLEKX
2. YAPI NİZAMI BLOK BİNALAR ARASI MAX YAKLAŞMA 10 M DİR. MAX BLOK BOYU 40 M DİR.
3. KAMU ALANLARI (YOL, YESİL VE B) TERK EDİLMEYEN İNŞAAT İZİNİ VERİLMEZ.
4. AP, İKİSÖNDE MÜLKİYET ESAS ALINACAKTIR.
5. TÜM ALT YAPI GİRİŞİMLERİNE KARŞILANACAKTIR.
6. ALT YAPI PROJELERİ İLGİLİ KURULUŞLARCA ONAYLANMADAN İNŞAAT İZİNİ VERİLMEZ.
7. İMAR UYGULAMASI PLAN BUTUNÜNDE YAPILACAKTIR.
8. 25.5.1988 GÜN VE 19910, SAYILI VE 6.3.1991 GÜN VE 20806 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANAN SİGNAK YÖNETİMİ GECERLİDİR.
9. KONUT ALANLARININ PASAĞI KURULUŞLARCA İZİN ALINMADAN İNŞAAT İZİNİ VERİLMEZ. BU SİSTEM GECERLENDİRİLMENİN YAPILAN YERLERİNİN İZİNİ VERİLMEZ.
10. KAMU ALANLARININ PASAĞI KURULUŞLARCA İZİN ALINMADAN İNŞAAT İZİNİ VERİLMEZ.
11. BU HÜKÜMLER DIŞINDA 3184 SAYILI YASA VE YÖNETMELİKLERİ İLE BERGAMA DİKİLİ BADEMLİ YÖRESİ 175000 ÇEVRE DÜZENİ REVİZYON / PLANI VE BADEMLİ 175000 NAZİM PLANI SEMASİ NOTLARI GECERLİDİR.
12. ALT YAPI TESİSLERİ YAPI ADALARI İÇERİSİNDE UYGUN BİR YERE YAPILIR EMSALE DAHİL EDİLMEYEN ÇEKME MESAFELERİNE GEREKEN YERLERDEN GEÇTİĞİ YERLERDEKİ MÜLKİYET SAHİPLERİNİN MUVAFAKATNAME ALINACAKTIR. TESİSATLARINDA TERKİ İZİNİ VERİLMEZ.
13. 3030 / 364 SAYILI KİMYA KANUNU VE YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.
14. GÜNÜBÜRLÜK TURİZM ALANLARINDA E:005, H:MAX 4,50 M'DİR (BİR KAT). BU ALANLARDA KAFETERYA, LOKANTA, PLAJ KABİNE ÇİFTİ, KONAKLAI AMACLI OLMAYAN TURİZM TESİSLERİ YAPILABİLİR.
15. TURİZM TESİS ALANLARINDA YAPILACAK TESİSLERİN TURİZM BAKANLIĞI NİN TURİZM YATIRIMLARI VE İŞLETMELERİ YÖNETİMİNE NE UYGUNLUĞU BU ZORUNU İZİNİ VERİLMEZ.
16. TURİZM TESİSLERİ ALANLARINDA YAPILAN TURİZM TESİSLERİ VE YAPILAR SONRADAN HİÇBİR ŞEKİLDE BU AMAÇ DIŞINDA KULLANILMAZ.

Şekil 8: 1 /1000 ölçekli Mevcut Mevzii İmar Planı Plan Notu Örneği

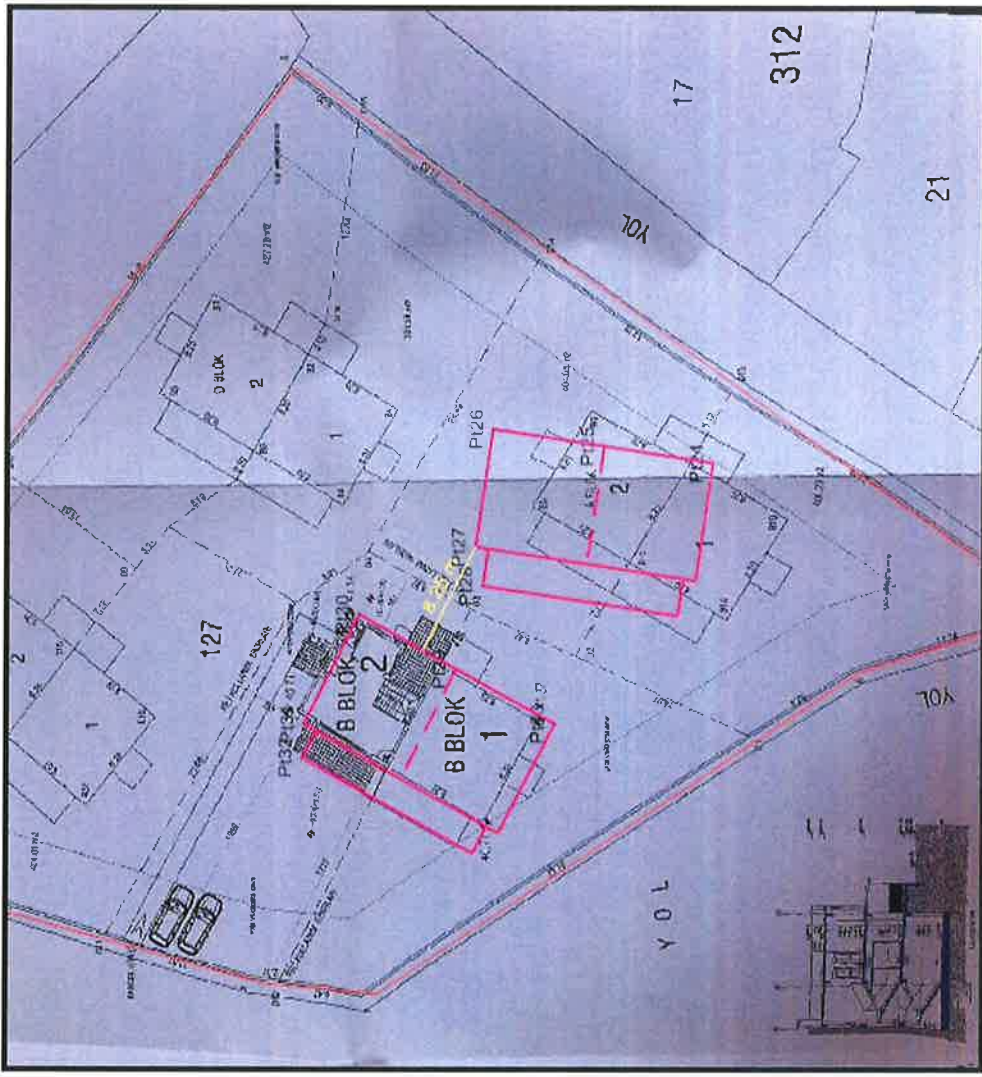
Mevcut Plan Notu paftasında revizyona gidilmesi istenilen Plan Notu 2. Madde olup; 'YAPI NİZAMI BLOK, BİNALAR ARASI MAX YAKLAŞMA 10M'DİR. MAX BLOK BOYU 40M DİR.' Şeklinde dir.

4. PLANLAMA GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

4.1. Plan Notu Teklifinin Gerekçesi

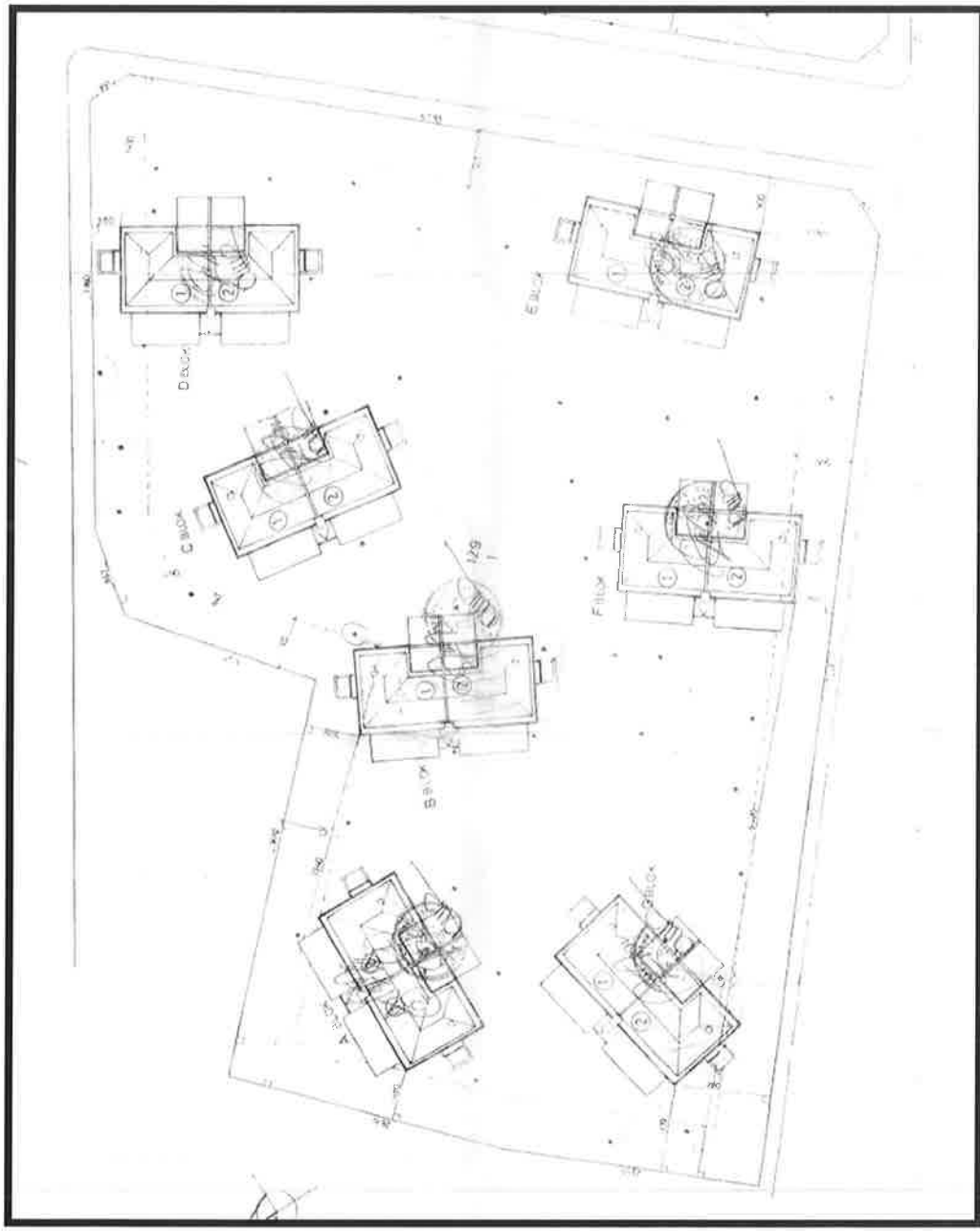
İzmir İli, Dikili İlçesi, Bademli Mahallesi, S.S Egeliler Sahil ve Arsa Yapı Kooperatifi içerisinde bulunan 126 ada 1 parsel, 127 ada 1 parsel, 128 ada 1 parsel, 129 ada 1 parsel, 130 ada 1 parsel, 131 ada 1 parsel, 132 ada 1 parsel, 133 ada 1 parsel, 113 ada 2 parsel, 114 ada 2 parselde kayıtlı taşınmazlarda 1998 yılı onaylı Vaziyet Planları, imar planları ve mimari projeleri doğrultusunda yapılaşma süreçleri devam etmektedir. Ancak verilerin sayısal bulunmaması, geçmiş yıllardaki dönüşüm parametreleri ve sayısallaştırma süreçlerinde yaşanan farklılıklar ve zeytin ağaçlarının konumu neticisinde bazı yapı adalarında mevcut Vaziyet Planlarındaki konumlarından kaynak şekilde yapılaşma süreçleri olmuştur. Ada içerisindeki mevcut yapılaşmalara göre düzenleme yapılma gerekliliği doğmuştur. S.S. Egeliler Sahil ve Arsa Yapı Kooperatifi içerisinde bulunan bazı yapı adalarında mevcut yapılaşmalar ve Vaziyet Planları doğrultusunda alımlar yapılarak incelemelerde bulunulmuştur.

Bademli Mahallesi, 127 Ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz içerisindeki ruhsatlı yapılar incelendiğinde 4 blok bulunduğu görülmektedir. Mevcut bloklar arasındaki en yakın mesafe 8.25 metre şeklindedir. Onaylı Vaziyet Planları incelendiğinde ise A bloktaki yapıların hem dönüşüm parametreleri hem de mevcut zeytin ağaçları dikkate alındığında kayık olduğu görülmüştür.



Şekil 9: Bademli Mahallesi 127 Ada 1 Parsele İlişkin Vaziyet Planı ve Mevcut Alımların Durumu

Bademli Mahallesi, 129 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz; 16.06.1994 yılı onaylı S.S. Egeililer Sahil ve Arsa Yapı Kooperatifi 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planında Blok Nizam 2 kat, TAKS:0.15, KAKS:0.30 yapılaşma koşullu Konut Alanında kalmakta olup, tüm cepyelerden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi beirlenmiştir. Plan Notlarının 2. Maddesinde ise; "Yapı Nizamı blok, binalar arası max yaklaşma 10 m.dir. Max. blok boyu 40 m.dir." hükmü yer almaktadır. Ayrıca söz konusu planın Plan Açıklama Raporunda ise yapı adaları A-B-C-D-E-F-G-H olarak sınıflandırılmış ve 129 ada 1 parsel'e (H) 14 ADET Konut Alanı belirlenmiştir. Taşınmaz içerisinde 2 ayrı yapı bulunmakta olup; mevcut yapıların Yapı Kayıt Belgeleri mevcuttur. Aynı zamanda onaylı Vaziyet Planının zeytin dokusu dikkate alınarak çekme mesafelerini ihlali olduğu görülmektedir. Taşınmaz içerisinde ruhsatlı yapı bulunmaması sebebiyle gelen ruhsat başvurularında güncel yönetmelik hükümleri geçerli olmakla birlikte; çekme mesafelerinin de revize edilerek mevcut yapılar ile uyumlu yeni bir Vaziyet Planı çizilmesi gerekmektedir. Parsel maliklerinin muvafakati ile birlikte Taslak bir Vaziyet Planı da oluşturulmuştur. Yeni Vaziyet Planı taslağında blok sayısında herhangi bir artış yapılmamış olup; parsel ölçüleri gereği yapılar arasında 10 metre mesafe bırakılarak blokların konumlandırılması mümkün görülmemektedir.

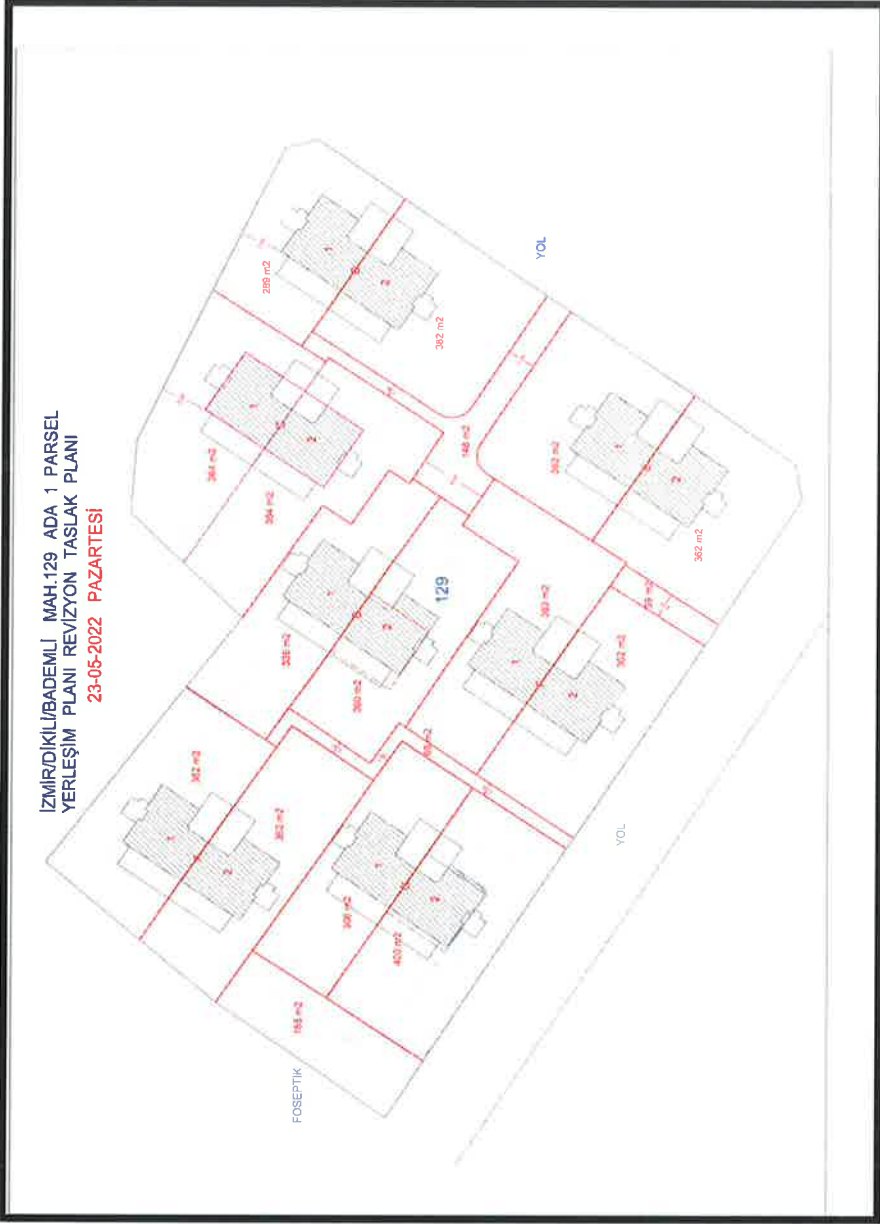


Şekil 10: 20.11.1998 tarihli Vaziyet Planı Örneği



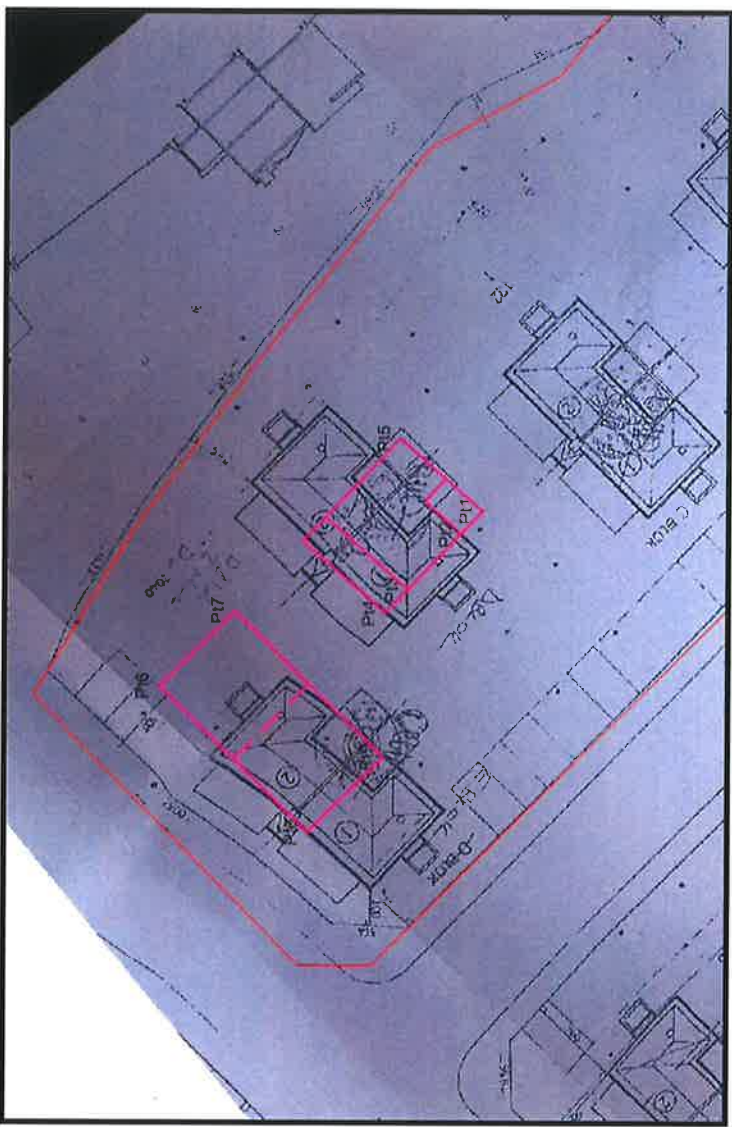


Şekil 11: Parsel Üzerindeki Yapıların Mevcut Durumu



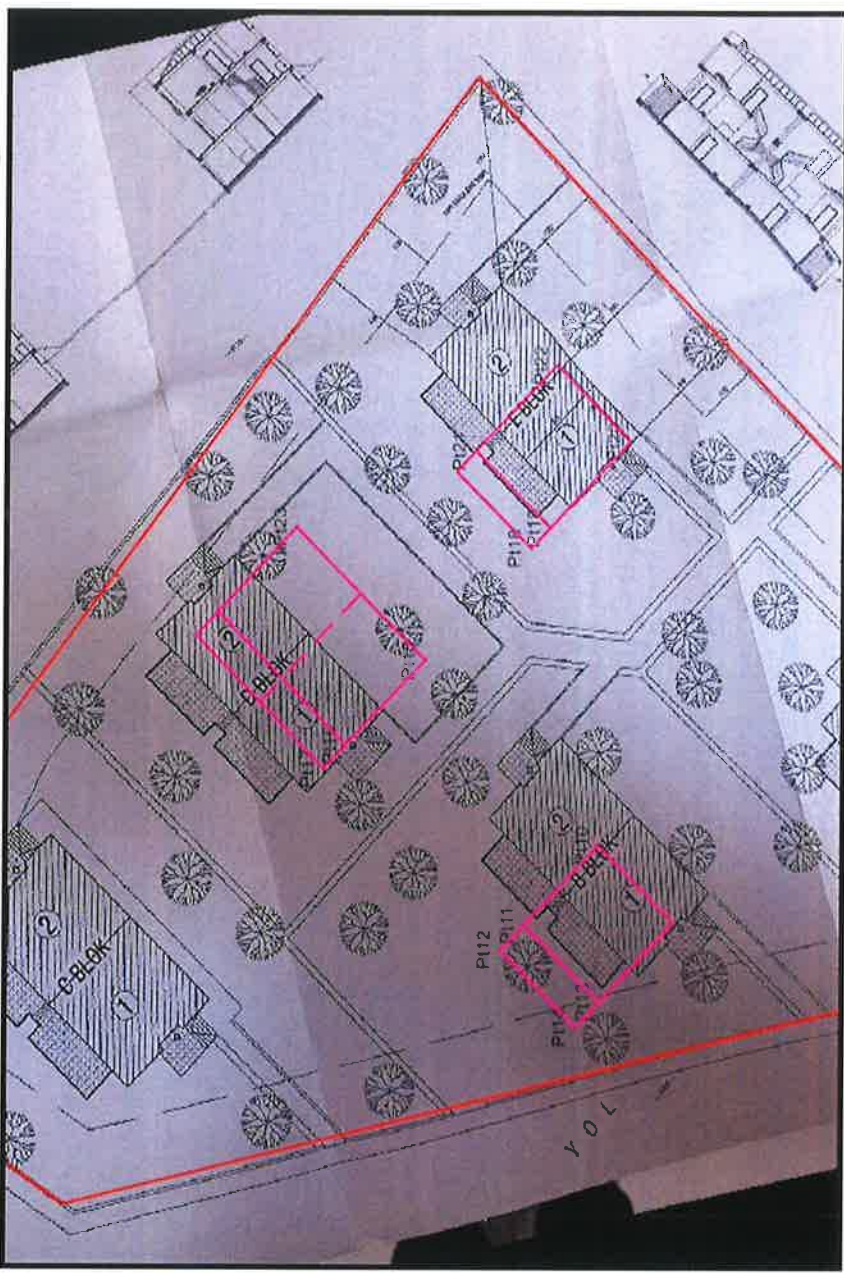
Şekil 12: Öneri Vaziyet Planı

Bademli Mahallesi 132 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz içerisindeki ruhsatlı yapılar incelendiğinde 3 blok bulunduğu görülmektedir. Onaylı Vaziyet Planları incelendiğinde ise E bloktaki yapıların hem dönüşüm parametreleri hem de mevcut zeytin ağaçları dikkate alındığında kayık olduğu görülmüştür.



Şekil 13: Bademli Mahallesi 132 Ada 1 Parsel İlişkin Vaziyet Planı ve Mevcut Alımların Durumu

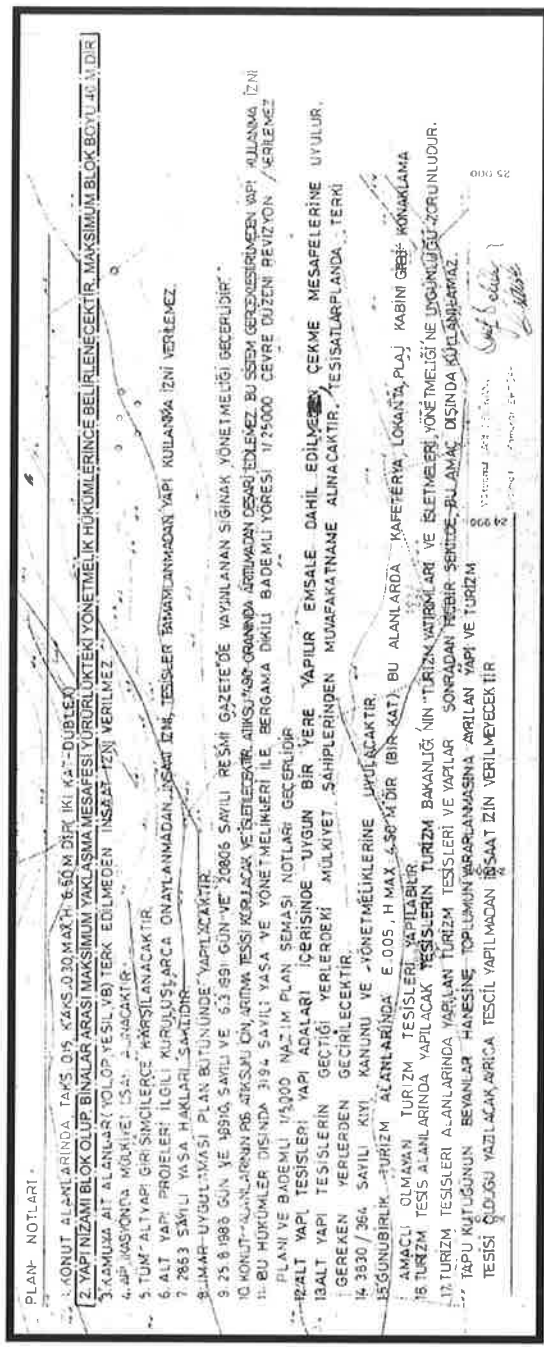
Bademli Mahallesi 133 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz içerisindeki ruhsatlı yapılar incelendiğinde 4 blok bulunduğu görülmektedir. Onaylı Vaziyet Planları incelendiğinde ise C, B ve E bloklardaki yapıların hem dönüşüm parametreleri hem de mevcut zeytin ağaçları dikkate alındığında kayık olduğu görülmüştür.



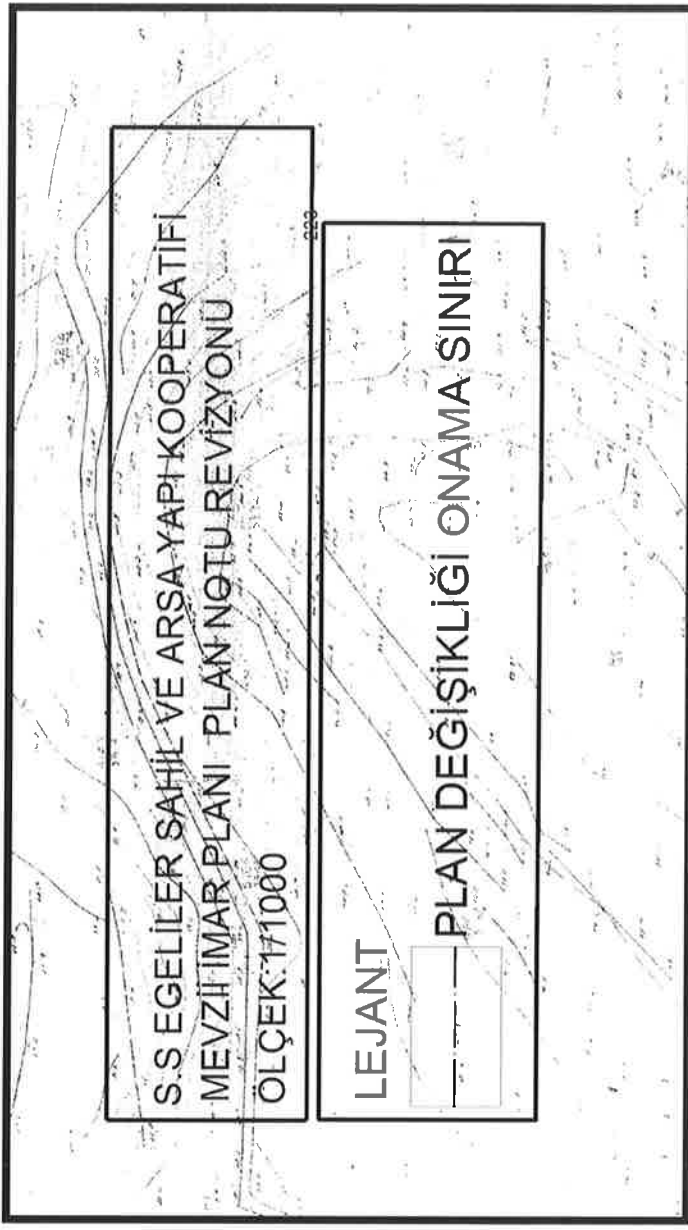
Şekil 14 : Bademli Mahallesi 133 Ada 1 Parsel İlişkin Vaziyet Planı ve Mevcut Alımların Durumu

4.2. Öneri Plan Notu Teklifi

Bademli Mahallesi, S.S. Egeliler Sahil ve Arsa Yapı Kooperatifinde kayıtlı taşınmazlarda; 1998 yılı Vaziyet Planları ve mevcut alımlar doğrultusunda hem sayısalastürmalar hem de zeytin ağacı dokusundan kaynaklanan uyumsuzlukların giderilebilmesi için güncel İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda bazı yapı adalarında Vaziyet Planlarının tam muvafakat alınarak güncellenmesi gerekmektedir. Uyumsuzluğun giderilebilmesi adına 17.06.1994 yılı onaylı S.S. Egeliler Sahil ve Arsa Yapı Kooperatifi 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı Plan Notu 2. Maddesi; ‘YAPI NİZAMI BLOK, BİNALAR ARASI MAX YAKLAŞMA 10 M.DİR. MAX. BLOK BOYU 40 M.DİR.’ hükmü ‘YAPI NİZAMI BLOK OLUP, BİNALAR ARASI MAX YAKLAŞMA MESAFESİ YÜRÜRLÜKTEKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNCE BELİRLENECEKTİR. MAX. BLOK BOYU 40 M. DİR’ şeklinde revize edilmiştir.

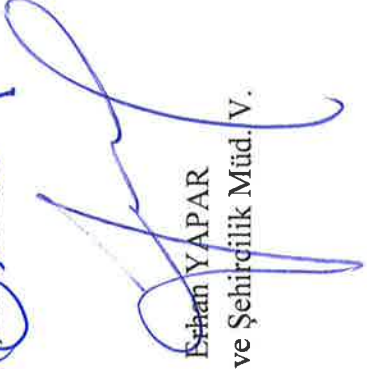


Şekil 15: Öneri 1 /1000 ölçekli Plan Notu Örneği



Şekil 16: Öneri 1 /1000 ölçekli Plan Notu Lejant Örneği

Özge YÜKSEL
Şehir Plancısı



İbrahim YAPAR
İmar ve Şehircilik Müt. V.

Adil KIRGÖZ
Dikili Belediye Başkanı